



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Wohnhaus in beliebter und familienfreundlicher Lage im Blumenviertel!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_708	<b>Datum:</b>	21.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Ort:</b>	12357 Berlin / Rudow	<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	820,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	725.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-06-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2023
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	114.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Krüger Immobilien / Franchisepartner	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	3 km	<b>Flughafen in :</b>	18 km

## Objektbeschreibung:

---

Das hier angebotene Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 820 Quadratmeter großen Grundstück und besticht u.a. durch Ausstattung, sowie die idyllische Lage im Blumenviertel! Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses von 193 Quadratmetern verteilt sich auf zwei Wohneinheiten, wobei die Einheit im Erdgeschoss eine Größe von etwa 94 Quadratmetern aufweist, verteilt auf 3 Zimmer, nebst Küche und Badezimmer. Die im Obergeschoss gelegene Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103 Quadratmetern, welche sich auf 3 Zimmer, nebst Wintergarten, Küche und Badezimmer verteilen. Ergänzend steht ein geräumiges Kellergeschoss mit ca. 85 Quadratmetern, ein beheizter Gästeraum, ein Waschraum, sowie großzügige Abstellflächen zur Verfügung.

Das massiv errichtete Wohnhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1936.

Eine Erweiterung des Obergeschosses wurde im Jahre 1978 vorgenommen, was dem Gebäude zusätzliche Wohnfläche und Komfort verliehen hat. In den letzten Jahren wurde das Haus stetig saniert und modernisiert. So wurde unter anderem eine Dämmung angebracht und eine neue Heizungsanlage im Dezember 2023 installiert. Zur umweltfreundlichen Energieversorgung trägt eine PV-Anlage mit 2 KW bei, die für die Warmwasseraufbereitung sorgt und mit einem 180-Liter-Wasserspeicher ausgestattet ist. Ergänzend wurden Solarpaneele installiert, welche zusätzlich ca. 800 Watt Energie liefern. Das Dach des Hauses wurde 2018 komplett erneuert, ebenso wie der im selben Jahr neu erstellte Wintergarten im Obergeschoss, der das Wohnen noch attraktiver gestaltet. Ein Kamin im Erdgeschoss sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Der Garten ist ein wahres Highlight: Harmonisch angelegt, bietet er einen Pavillon, einen Teich und zahlreiche schöne Sitzgelegenheiten. Die Bewässerung des Gartens erfolgt umweltfreundlich über einen eigenen Brunnen.

Dieses Zweifamilienhaus vereint absoluten Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet durch die durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen ein hohes Maß an Wohnkomfort. Es ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet und bietet durch seine umfangreiche Ausstattung und die beschauliche Lage eine hohe Lebensqualität.

Die jeweilige Wohneinheit ist mit zwei getrennten Treppenhäusern zugänglich erreichbar, sodass die Einheiten einzeln genutzt werden können. Eine Zusammenlegung der Wohneinheiten wäre ebenfalls möglich, wodurch sich hier entsprechende Optionen je nach Bedarf ergeben.

Abgerundet wird das Angebot mit einer ca. 35 Quadratmeter großen Garage, welche zusätzlichen Raum bietet.

## Lage:

---

Willkommen im Bezirk Rudow, einem versteckten Juwel im Süden Berlins. Rudow besticht durch seine idyllische Atmosphäre und bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und ländlicher Ruhe. Die vielen Parks und Grünflächen, wie der wunderschöne Rudower Fließtalpark, laden zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Ein gut ausgebautes Netz an Fahrradwegen macht es leicht, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

In Rudow finden Sie auch eine Vielzahl an charmanten lokalen Geschäften, gemütlichen Restaurants und einladenden Cafés, die kulinarische Vielfalt und gemütliche Einkaufsmöglichkeiten bieten. Ein Highlight ist das Einkaufszentrum Gropius Passagen, das mit seinen zahlreichen Geschäften und Freizeitmöglichkeiten zum Bummeln einlädt.

Kunst- und Kulturliebhaber kommen in Rudow ebenfalls auf ihre Kosten. Das Studio Bildende Kunst bietet inspirierende Kunst- und Designkurse an, während das historische Schloss Britz mit seinen Ausstellungen und kulturellen Veranstaltungen ein beliebtes Ausflugsziel darstellt.

Rudow ist mehr als nur ein Wohnort – es ist eine lebendige Gemeinschaft, die durch ihre freundlichen Bewohner, die reiche Natur und das vielfältige kulturelle Angebot besticht. Wenn Sie einen Ort suchen, der Ruhe und Abwechslung zugleich bietet, dann ist Rudow genau das Richtige für Sie. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen und sich rundum wohlfühlen.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTeilUNG

#### HOCHPARTERRE - Wohneinheit 1:

- Treppenhaus/ Flur
- Flur 1 (ca. 4qm)
- Flur 2 (ca. 3qm)
- Flur 3 (ca. ca. 6qm)
- Zimmer 1 (ca. 29qm)
- Zimmer 2 (ca. 16qm)
- Zimmer 3 (ca. 11qm)
- Küche (ca. 9qm)
- Duschbad (ca. 4qm)
- Terrasse
- Garage (ca. 35qm)

#### OBergESCHOSS - Wohneinheit 2:

- Treppenhaus
- Flur 1 (ca. 4)
- Flur 2 (ca. 16qm)
- Zimmer 1 (ca. 23qm)
- Zimmer 2 (ca. 16qm)
- Zimmer 3 (ca. 16qm)
- Küche (ca. 9qm)
- Duschbad (ca. 6qm)
- Wintergarten (ca. 14qm)

#### KELLERGESCHOSS:

- Flur 1 (ca. 8qm)
- Flur 2 (ca. 8qm)
- Flur 3 (ca. 7qm)
- Keller 1 (ca. 5qm)
- Keller 2 (ca. 4qm)
- Keller 3/ Waschraum (ca. 10qm)
- Gäste WC (ca. 1qm)
- Keller 4/ Heizungsraum (ca. 15qm)
- Keller 5/ Abstellraum (ca. 15qm)
- Keller 6/ beheizter Raum (ca. 12qm)

#### MODERNISIERUNGEN/ SANIERUNGEN:

- ca. 2023: Heizungsanlage NEU
- ca. 2023: Solarpanelen "Balkonkraftwerk" mit 800 Watt
- ca. 2023: PV Anlage zur Warmwassererzeugung mit 2KW
- ca. 2018: Dach Neu
- ca. 2018: Wintergarten errichtet im Obergeschoss
- ca. 2016: Küche im Obergeschoss
- ca. 2010: Kamin im Hochparterre
- ca. 2006: Badezimmer mit Dampfsauna im Obergeschoss
- ca. 1992: Fassadendämmung

#### EXTRAS:

- PV Anlage zur Warmwassererzeugung mit 2KW
- Solarpanelen "Balkonkraftwerk" mit 800 Watt
- Heizungsanlage 12/2023
- Kamin im Erdgeschoss
- Wintergarten im Obergeschoss
- Aussenrollläden
- Schön angelegter Garten
- Brunnenanlage für Gartenbewässerung
- Unterstand mit Grillplatz
- Garage

#### **Sonstiges:**

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre

vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

## Bilder

---

Zufahrt zur Garage



Vorderseite des Gartens



Eindrücke von hinten



Eindrücke



Eindrücke



Zugang Wohnung im Hochparterre / Rückseite



Flur 3 im Hochparterre



Zimmer 1 im Hochparterre



Zimmer 1 im Hochparterre



Kamin im Zimmer 1



Treppenaufgang Wohnung 2 im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss



Zimmer 1 im Obergeschoss



Zimmer 3 im Obergeschoss



Wintergarten im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Wohnhaus hinten

